

Årsredovisning för

**Brf Karlsvik 39**

702002-8663

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karlsvik 39, 702002-8663 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Fastighet

Föreningen som är en äkta bostadsrättsförening äger fastigheterna Karlsvik 39 och 40 med tillhörande mark. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 170 kvm, varav 5 474 kvm utgör lägenhetsyta och 696 kvm lokalyta. En förändring av fördelningen av lägenhetsyta resp lokalyta har skett efter ombildning av lokal till lägenhet under 2016.

#### Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. Styrelsen fick då följande sammansättning:

##### *Ordinarie ledamöter*

Lena Börjvall  
Gunilla Johnson  
Ulf Närlund  
Kristina Pernold  
Robert Vikström

##### *Suppleanter*

Eva Ekermann  
Johan Sjöhog

#### Revisorer

Revisor har Emma Johansson från Deltarev KB varit.

#### Valberedning

Valberedning har utgjorts av Lisa Lindström, Claes Drejevik, Gunnar Wiman och Cristian Tomescu.

#### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt och hållit 11 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 86 lägenheter har 7 st överlåtits under året.

Föreningens hyreslokaler har samtliga varit uthyrda (8 st).

På föreningens hemsida [www.karlsvik39.se](http://www.karlsvik39.se) kan medlemmar och hyresgäster prenumerera på nyheter från föreningen. Information sätts även upp i trapphusen.

Den fortlöpande skötseln av gården och gårdarnas gräsmattor och rabatter sköts sedan sommaren 2019 av Trädgårdsfirma Eva von Sydow.

En cykelrensning har utförts för att få bort de cyklar, som saknat ägare i källarförådet och på gårdarna.

#### Utförda förbättrings- och underhållsåtgärder

1973 VA-stammar  
1973 Elstammar  
1990 Takrenovering  
2000 Fönsterrenovering  
2008 Stamspolning  
2008 Ny värmexlare för fjärrvärme  
2008 Installation av energisåla tvättmaskiner  
2010 Hissrenovering

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC", "LS", and "63".

2011 Fönsterrenovering etapp 1  
2011 Balkongbygge  
2012 Fönsterrenovering etapp 2  
2012 Balkongbygge  
2012 Justering av värmeinflöde till element  
2013 Fönsterrenovering etapp 3  
2014 Fasadrenovering  
2014 LED-belysning i trapphus  
2015 Fönsterrenovering etapp 4  
2015 OVK  
2016 Stamspolning  
2016 Fönsterrenovering etapp 5 (av 5)  
2016 Uppföljning av åtgärder efter OVK  
2016 Lackning och slipning av entrédörrar  
2017 Renovering av barnvagnsrum  
2017 Ommålning av källarplan  
2017 LED-belysning i tvättstugorna  
2018 Gårdsrenovering  
2019 Förbättring av belysning i passagen mot S:t Eriksgatan

#### **Planerade större underhåll**

2020 Stamspolning  
2020 Ommålning av källarplan  
2021 OVK besiktning

#### **Teknisk förvaltning:**

Åkerlunds Fastighetsservice ansvarar för viss teknisk förvaltning av våra hus, samt snöskottning.

Hissgruppen AB i Bromma sköter service och underhåll av våra hissar.

Ahlins Plåt sköter snö- och istappsjour och har i uppdrag att årligen besiktiga takets kondition.

Mickes Städ & Fönsterputs har avtal om regelbunden städning av våra trapphus.

Berendsen har avtal om regelbundet utbyte av avtorkningsmattor i trapphusen vintertid, 2 veckors intervall.

Via Itkett har föreningen tillgång till en web-tjänst för alla typer av kontrakt.

Förutom insamling av hushållssopor har föreningen insamling av grovsopor (ej byggavfall), teknikavfall och tidningar. Matrester samlas in i särskilda kärl för utvinning av biogas. Vidare finns kärl för sopsortering av: Plast, glas, metall, kartong m.m.

Trapphus/källare i K16 och S19 har målats om.

Akrylatskivor har monterats på grinden vid gången mot S:t Eriksgatan för att hindra inblåsning av skräp, snö etc

Ett nytt låssystem för föreningens samtliga ytterdörrar och gemensamma utrymmen planeras.

Våra hyresgäster har informerats om rökförbud utanför lokaler dit allmänheten har tillträde.

#### **Ekonomi:**

Den ekonomiska förvaltningen, inklusive lägenhets- och medlemsregistret med pantregistrering administreras av Skärgårdskontoret Ljusterö AB.

Föreningen har under året upplåtit åtta affärslokaler och två lagerlokaler med hyresrätt. Samtliga lokaler var uthyrda under 2019.

Renoveringen av lokal Mikenit fördyrat pga bristande kvalitet i tidigare utfört arbete.

GJR  


Föreningen har fortlöpande avtal med Anticimex för kontroll av brandskydd i fastigheterna samt kontroll av förebyggande åtgärder för vattenskador i lägenheterna. Alla lägenhetsinnehavare har fått et vattenlarm i förebyggande syfte.

Några reparationer (tvättstugor) har inneburit en del kostnader för föreningen. Kärl för sortering av plast, papper och övrigt har införskaffats till tvättstugorna.

2 st vattenskador har belastat ekonomin för föreningen.

Driftkostnaderna har i stort sett kunnat hållas oförändrade.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	3 233 276	3 119 410	3 032 324	2 999 646
Resultat efter finansiella poster	-338 748	-3 430 783	-178 476	-1 816 801
Soliditet, %	76	77	82	81
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	301	301	295	292
Lån/kvm bostadsrättsyta	402	410	419	438

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 418 368	7 521 632	21 000	3 209 366	-8 747 313	-3 430 783
Disposition enl årsstämmobeslut					-3 430 783	3 430 783
Avsättning till fond för yttre underhåll				471 000	-471 000	
för yttre underhåll				-3 125 552	3 125 552	
Årets resultat						-338 748
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 418 368</b>	<b>7 521 632</b>	<b>21 000</b>	<b>554 814</b>	<b>-9 523 544</b>	<b>-338 748</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-9 523 544
årets resultat	-338 748
<b>Totalt</b>	<b>-9 862 292</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	694 800
balanseras i ny räkning	-10 557 092
<b>Summa</b>	<b>-9 862 292</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 233 276	3 119 410
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 233 276</b>	<b>3 119 410</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 789 943	-5 660 207
Förvaltningskostnader	4	-367 265	-409 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 668	-473 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 559 876</b>	<b>-6 543 483</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-326 600</b>	<b>-3 424 073</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 097	19 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 245	-26 457
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 148</b>	<b>-6 710</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-338 748</b>	<b>-3 430 783</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-338 748</b>	<b>-3 430 783</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-338 748</b>	<b>-3 430 783</b>

23  
AL ALN \*P  
GJ

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	14 086 034	14 481 262
Inventarier	6	-	7 440
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>14 086 034</u>	<u>14 488 702</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i intresseorganisation		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>14 088 034</u>	<u>14 490 702</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		593 498	623 938
Övriga fordringar		79 195	21 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	44 199
Summa kortfristiga fordringar		<u>672 693</u>	<u>689 938</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 865 758	1 711 511
Summa kassa och bank		<u>1 865 758</u>	<u>1 711 511</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 538 451</u>	<u>2 401 449</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>16 626 485</u>	<u>16 892 151</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 418 368	14 418 368
Upplåtelseavgift		7 521 632	7 521 632
Reservfond		21 000	21 000
Fond för yttre underhåll		554 814	3 209 366
Summa bundet eget kapital		22 515 814	25 170 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 523 544	-8 747 313
Årets resultat		-338 748	-3 430 783
Summa fritt eget kapital		-9 862 292	-12 178 096
<b>Summa eget kapital</b>		12 653 522	12 992 270
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	2 200 000	2 200 000
Summa långfristiga skulder		2 200 000	2 200 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		-	465
Leverantörsskulder		431 531	334 835
Skatteskulder		52 982	14 674
Övriga skulder		367 969	367 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		920 481	982 359
Summa kortfristiga skulder		1 772 963	1 699 881
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		16 626 485	16 892 151

The bottom right corner of the page contains handwritten blue ink. It includes a signature that appears to be 'Per Ahn' followed by 'XP' and 'GJ'. To the right of these initials are two large, stylized handwritten characters, possibly 'L3' and 'GJ'.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-338 748	-3 430 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	403 585	475 044
	64 837	-2 955 739
Betald skatt	38 308	-77
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>103 145</b>	<b>-2 955 816</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 246	-80 643
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	33 856	249 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>154 247</b>	<b>-2 787 067</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>-50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>154 247</b>	<b>-2 837 067</b>
Likvida medel vid årets början	1 711 511	4 548 578
Likvida medel vid årets slut	1 865 758	1 711 511

AC  
 Alin  
 13/12  
 63



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	67
-Värmeanläggning	20
-Ventilation	10
-Takrenovering	10
-Bastu	10
-Hiss	20
-Fönsterrenovering	20
-Inventarier	20

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 647 614	1 615 308
Hyror lokaler	1 226 097	1 318 368
Hyror förråd	70 966	69 550
Övr hyror	255 829	94 633
Andrahandsuthyrning	16 000	2 000
Pantsättningsavgift	6 045	4 998
Överlåtelseavgift	4 577	11 362
Påminnelseavgift	6 081	3 140
Öresutjämning	67	51
<b>Summa</b>	<b>3 233 276</b>	<b>3 119 410</b>

23 XP  
GJ  
AC Alm

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	114 054	82 596
Städning	144 111	119 836
Klotter, sanering	-	5 250
Snöröjning	24 895	59 695
Dörrmattor	26 900	21 767
Övriga utg för fastighetsskötsel	15 776	12 868
Förbrukningsmaterial	8 859	-
Rep bostäder	224 489	123 572
Rep hyreslokaler	101 834	150 634
Rep bastu	-	901
Rep av gemensamma utrymmen	53 169	4 396
Rep trapphus/entréer	58 705	31 409
Rep soprum	-	2 455
Rep tvättstuga	96 349	16 456
Rep värmesystem	7 435	41 242
Rep VA & Sanitet	-	19 122
Rep ventilation	6 467	12 229
Rep hissar	45 619	27 022
Rep tak	-	9 812
Rep fasad	12 284	-
Rep fönster	-	4 500
Rep gården	3 042	3 125 553
Underhåll hissar	5 444	16 059
Underhåll gården	19 640	-
Elkostnader	120 974	112 871
Värmekostnader	925 117	935 817
Vattenkostnader	92 167	108 312
Sophämtning	84 355	104 438
Grovsopor	51 586	55 824
Försäkring	159 336	112 506
Kabel-TV	101 114	98 956
Bredband	1 800	1 800
Fastighetsskatt	284 422	242 309
<b>Summa</b>	<b>2 789 943</b>	<b>5 660 207</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "GS", and "Alm".*

#### Not 4 Förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Möteskostnader	19 637	8 323
Självrisk vid skada	-	72 287
Förvaltningskostnader	88 000	119 414
Revisionsarvoden	24 059	23 323
Konsultarvoden	-	3 125
Styrelsearvode och internrevisor	150 000	150 000
Sociala avgifter	42 569	32 838
<b>Summa</b>	<b>324 265</b>	<b>409 310</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 589 362	21 589 362
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>21 589 362</u>	<u>21 589 362</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 108 100	-6 641 571
-Årets avskrivning enligt plan	-395 228	-466 529
	<u>-7 503 328</u>	<u>-7 108 100</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 086 034</b>	<b>14 481 262</b>
I utgående redovisat värde ingår mark med	5 445 314	5 445 314
Taxeringsvärde byggnader:	72 000 000	58 800 000
Taxeringsvärde mark:	159 600 000	98 200 000
	<u>231 600 000</u>	<u>157 000 000</u>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	210 313	210 313
	<u>210 313</u>	<u>210 313</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-202 873	-195 436
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 440	-7 437
	<u>-210 313</u>	<u>-202 873</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>7 440</b>

XP  
LJ  
GJ

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 88604, räntesats 1,500% bundet tom 200130	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek 88606, räntesats 1,500% bundet tom 200130	600 000	600 000
	<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	600 000	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 600 000	2 200 000
	<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000
	<b>8 500 000</b>	<b>8 500 000</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 018 000	11 018 000
varav i eget förvar	2 518 000	2 518 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "AS".

## Underskrifter

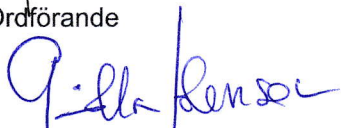
Stockholm den 2020-04-14



Ulf Närlund  
Ordförande



Lena Börjvall



Gunilla Johnson

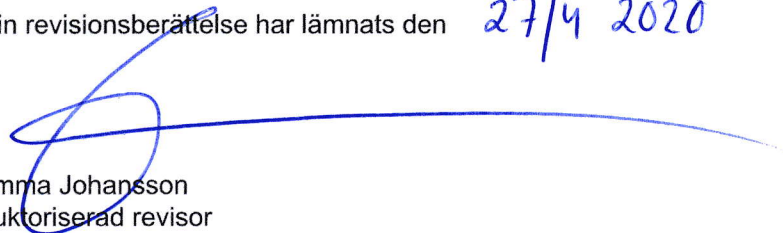


Kristina Pernold



Robert Vikström

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020



Emma Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlsvik 39  
Org.nr 702002-8663

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlsvik 39 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karlsvik 39 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

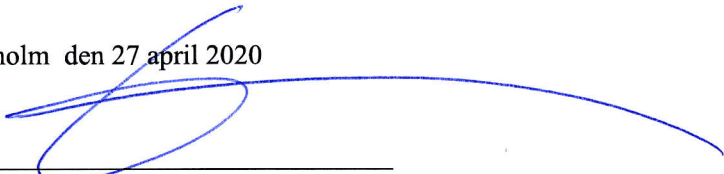
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2020



---

Emma Johansson  
Auktoriserad revisor



FÖRSLAG TILL TILLÄGG TILL STADGARNA (*kursiv text*)

(att godkännas en första gång vid årets föreningsstämma)

Utdrag ur Stadgarna:

Under rubriken

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd eller annat lägenhetskoment som ingår i upplåtelsen.

*Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Föreningen disponerar därutöver ett antal extra förråd. Dessa kan hyras av medlemmarna i mån av tillgång enligt upprättad kölista. Förråden går ej att överlåta vid försäljning av lägenheterna.*

*Om vindsutrymmena behöver användas på annat sätt kan föreningen återkalla de extra förråden.*

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat ...